



Saksbehandler:
Anna Holt, telefon: 33 40 61 15
Arealplan

Detaljregulering av Vear sentrum - behandling av planinitiativ

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Klima- og miljøutvalget	15.09.2025	PS	053/25
Eldreråd	15.09.2025	PS	049/25
Råd for personer med funksjonsnedsettelse	15.09.2025	PS	052/25
Ungdomsrådet	15.09.2025	PS	043/25
Utvalg for plan og bygg	19.09.2025	PS	099/25

Kommunedirektørens innstilling

Tønsberg kommune stopper planinitiativ for detaljregulering av Vear sentrum, gbnr. 202/16, 17, 174, 223 m. fl.

15.09.2025 Eldreråd:

Møtebehandling:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

ELDR - 049/25 Vedtak:

Tønsberg kommune stopper planinitiativ for detaljregulering av Vear sentrum, gbnr. 202/16, 17, 174, 223 m. fl.

15.09.2025 Råd for personer med funksjonsnedsettelse:

Møtebehandling:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

RPFN - 052/25 Vedtak:

Tønsberg kommune stopper planinitiativ for detaljregulering av Vear sentrum, gbnr. 202/16, 17, 174, 223 m. fl.

15.09.2025 Klima- og miljøutvalget:

Møtebehandling:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

KLIMA - 053/25 Vedtak:

Tønsberg kommune stopper planinitiativ for detaljregulering av Vear sentrum, gbnr. 202/16, 17, 174, 223 m. fl.

15.09.2025 Ungdomsrådet:

Møtebehandling:

"Byen mellom Horten og Sandefjord", foreslått av Simen Støle Skjelland, Ungdomsrådet er enig i kommunedirektørens innstilling om å stoppe planinitiativet, men vi gjør det i tillegg av andre grunner.

Tønsberg er Norges eldste by, grunnlagt i 871, og en by med en rik historie som strekker seg gjennom mer enn tusen år. Byens arkitektur og bygninger har i generasjoner båret preg av vår kultur, våre behov og våre ressurser. Disse byggene har gitt Tønsberg en identitet som skiller oss fra andre steder – en by med sjel, særpreg og stolthet.

Det er vi ungdommer som skal bære denne arven videre. Vi er fremtidens innbyggere, og vi ønsker å bo i en by som både speiler historien vår og gir oss en levende og inspirerende ramme for fremtiden. Derfor er vi svært bekymret for utviklingen vi ser i dag.

Stadig oftere blir det oppført bygg som fremstår anonyme, upersonlige og uten forankring i Tønsbergs historie og identitet. Høye bygg med glatte fasader og minimale takutspring blir godkjent, som om byens unike karakter kan erstattes med et generisk uttrykk. Slike bygg kunne stått hvor som helst – men de sier ingenting om Tønsberg. Det oppleves som om byen vår er i ferd med å viskes ut, bit for bit, til fordel for en ensformig og identitetsløs arkitektur.

Vi spør derfor: Hvorfor stiller ikke kommunen høyere krav? Når dere går gjennom gatene og ser på de gamle byggene, hva ser dere da? Bygninger med historie, med personlighet, som gjør at man umiddelbart vet at man befinner seg i Tønsberg. Disse byggene gir stolthet og tilhørighet. De nye prosjektene som nå reises, gjør det motsatte. De gjør byen fattigere, ikke rikere.

Tønsberg risikerer å bli en by som minner mer om et dystert, anonymt og upersonlig landskap enn om Norges eldste og mest tradisjonsrike by. Det er et svik mot vår historie, vår kulturarv og vår fremtid.

Votering

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Skjellands forslag ble enstemmig vedtatt.

UNG - 043/25 Vedtak:

Tønsberg kommune stopper planinitiativ for detaljregulering av Vear sentrum, gbnr. 202/16, 17, 174, 223 m. fl.

Ungdomsrådet er enig i kommunedirektørens innstilling om å stoppe planinitiativet, men vi gjør det i tillegg av andre grunner.

Tønsberg er Norges eldste by, grunnlagt i 871, og en by med en rik historie som strekker seg gjennom mer enn tusen år. Byens arkitektur og bygninger har i generasjoner båret preg av vår kultur, våre behov og våre ressurser. Disse byggene har gitt Tønsberg en identitet som skiller oss fra andre steder – en by med sjel, særpreg og stolthet.

Det er vi ungdommer som skal bære denne arven videre. Vi er fremtidens innbyggere, og vi ønsker å bo i en by som både speiler historien vår og gir oss en levende og inspirerende ramme for fremtiden. Derfor er vi svært bekymret for utviklingen vi ser i dag.

Stadig oftere blir det oppført bygg som fremstår anonyme, upersonlige og uten forankring i Tønsbergs historie og identitet. Høye bygg med glatte fasader og minimale takutspring blir godkjent, som om byens unike karakter kan erstattes med et generisk uttrykk. Slike bygg kunne stått hvor som helst – men de sier ingenting om Tønsberg. Det oppleves som om byen vår er i ferd med å viskes ut, bit for bit, til fordel for en ensformig og identitetsløs arkitektur.

Vi spør derfor: Hvorfor stiller ikke kommunen høyere krav? Når dere går gjennom gatene og ser på de gamle byggene, hva ser dere da? Bygninger med historie, med personlighet, som gjør at man umiddelbart vet at man befinner seg i Tønsberg. Disse byggene gir stolthet og tilhørighet. De nye prosjektene som nå reises, gjør det motsatte. De gjør byen fattigere, ikke rikere.

Tønsberg risikerer å bli en by som minner mer om et dystert, anonymt og upersonlig landskap enn om Norges eldste og mest tradisjonsrike by. Det er et svik mot vår historie, vår kulturarv og vår fremtid.

19.09.2025 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Alternativ innstilling, foreslått av Pernille Lillevik Skovly, Høyre

Tønsberg kommune stopper ikke planinitiativ for Vear sentrum - gbnr. 202/16, 17, 174, 223 m. fl”.

I videre saksbehandling vurderes følgende:

- Varelevering og søppelhåndtering sees på helhetlig i planområdet og med tilgrensede eiendommer
- Tidsbegrensing som et kompenserende tiltak for vare- og søpletransport i Steinbruddveien
- Plassering av lekeplasser
- Eventuelt andre forhold

Alternativ innstilling, foreslått av Thorvald Hillestad, Senterpartiet

Tønsberg kommune stopper ikke planinitiativ for Vear sentrum - 202/16, 17, 174, 223 m fl. Søker og Tønsberg kommune anmodes om å finne fram til en omforent løsning.

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot alternativ innstilling fra H, FRP, KRF, AP, SP og SV fremmet av Skovly (H). Alternativ innstilling fra H, FRP, KRF, AP, SP og SV fremmet av Skovly (H) ble vedtatt mot 1 stemme (V).

Alternativ innstilling fremmet av Hillestad (SP) ble trukket i møtet.

UPB - 099/25 Vedtak:

Tønsberg kommune stopper ikke planinitiativ for Vear sentrum - gbnr. 202/16, 17, 174, 223 m. fl”.

I videre saksbehandling vurderes følgende:

- Varelevering og søppelhåndtering sees på helhetlig i planområdet og med tilgrensende eiendommer
- Tidsbegrensing som et kompenserende tiltak for vare- og søpletransport i Steinbruddveien
- Plassering av lekeplasser
- Eventuelt andre forhold

Sammendrag:

UPB skal i denne saken ta stilling til om det kan startes arbeid med regulering av boliger og forretninger med tilhørende infrastruktur på gbnr. 202/16, 17, 174, 223 m. fl. innenfor Vear sentrum.

Planinitiativet ble stoppet av kommuneadministrasjonen 19.06.2025.

Jf. Plan og bygningsloven § 12-8, 2. ledd, kan forslagsstiller kreve å få planinitiativet forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. I Tønsberg kommune er det Utvalg for plan og bygg (UPB) som fatter endelig avgjørelse, jamfør delegasjonsreglementet. Forslagsstiller har i brev datert 07.07.2025 benyttet seg av denne muligheten og har bedt om at saken forelegges UPB.

Planområdet ligger sentralt på Vear, sørvest for rundkjøringen, mellom Melsomvikveien og Steinbruddveien. Det omfatter eiendommene med gårds- og bruksnummer 202/16, 17, 110, 174 og 273, samt tilgrensende veiarealer i Steinbruddveien, deler av Melsomvikveien og Bjellandveien. Totalt utgjør planområdet ca. 9,5 dekar. Planinitiativet legger opp til etablering av en dagligvarebutikk, mindre butikker, kafé/servering, frisør og boliger. Forretning og tjenesteyting er planlagt på bakkeplan, med fasader vendt mot Steinbruddveien, Bjellandveien og rundkjøringen i nord. Boligene er planlagt i etasjene over næringslokalene, organisert i en U-form over lokk, med åpning mot sør for å gi gode solforhold og skjerme mot trafikkstøy fra Melsomvikveien.

Planinitiativet er i tråd med kommuneplanens arealdel hvor området er avsatt til fremtidig sentrumsformål.

Detaljregulering av Vear sentrum er en viktig reguleringsplan for Tønsberg kommune. Det er helt i tråd med kommunens overordnede arealpolitikk å legge til rette for handel og boliger i dette området. Samtidig er dette den første reguleringsplanen innenfor Vear sentrum på mange år, og den første etter at planprogram med veiledende plan for offentlige rom (VPOR) ble vedtatt. Valgene som tas i denne planen vil derfor ha stor betydning for om detaljreguleringsplaner lykkes i å følge opp de strategiske grepene i planprogram med VPOR.

Kommunen har lagt ned betydelige ressurser i utarbeidelsen av planprogrammet med VPOR, for å gi private forslagsstillere tydelige rammer og forutsigbarhet for ønsket utvikling av Vear sentrum. Det innsendte planinitiativet følger opp flere av anbefalingene i planprogrammet, men mangler tilfredsstillende løsninger på flere vesentlige plangrep som fremgår av planprogrammet og tilhørende VPOR. Dette gjelder i hovedsak løsninger knyttet til den fremtidige bilfrie sentrumsaksen, ivaretagelse av gang- og sykkelforbindelse samt prosjektets henvendelse mot denne. Kommunedirektøren har også pekt på ulemper ved å etablere lek- og uteoppholdsareal på lokk, og anbefalt en høyere utnyttelse av arealet.

Kommunedirektøren er svært positiv til at det tas initiativ til oppstart av den første reguleringsplanen innenfor Vear sentrum og anbefaler at det sendes inn et revidert planinitiativ som ivaretar føringene og intensjonene i det vedtatte planprogrammet med tilhørende VPOR, samt kommuneplanens arealdel.

Vedlegg:

Vear sentrum kommentarer til tilbakemelding

Detaljregulering av Vear sentrum - behandling av planinitiativ

Detaljregulering av Vear sentrum - planinitiativ og anmodning om oppstartsmøte

Vear sentrum Situasjonsplan A3

Trafikknotat Vear sentrum 03042025

Vear sentrum prosjektbeskrivelse og illustrasjoner

Planprogram for Vear lokalsenter - vedtatt 03.04.24

1. Bakgrunn for saken:

KB Arkitekter AS har på vegne av Vear Sentrum AS sendt kommunen planinitiativ for Vear sentrum,

gbnr. 202/16, 17, 174, 223 m. fl. Planinitiativet er datert 15.04.2024.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av arealet sørvest for rundkjøringen på Vear. Innenfor arealet planlegges det dagligvarebutikk, mindre forretninger, kafe og boliger med tilhørende infrastruktur. Kommuneadministrasjonen har stoppet planinitiativet (se vedlegg). Forslagsstiller har bedt om at avgjørelsen vurderes på politisk nivå. Kommunestyret har delegert slik beslutning til utvalg for plan og bygg.

2. Faktagrunnlag:

Plassering og omfang

Planområdet ligger sentralt på Vear, sørvest for rundkjøringen, mellom Melsomvikveien og Steinbruddveien. Det omfatter eiendommene med gårds- og bruksnummer 202/16, 17, 110, 174 og 273, samt tilgrensende veiarealer i Steinbruddveien, deler av Melsomvikveien og Bjellandveien. Totalt utgjør planområdet ca. 9,5 dekar.



Figur 1: Flyfoto som viser foreslått planområde

Eksisterende situasjon

Innenfor det definerte sentrumsområdet på Vear er det i dag boligbebyggelse, en dagligvareforretning og to mindre butikklokaler. I den vestlige delen finnes et forsamlingslokale, kontorer med helsetjenester, idrettshall og takeaway-tilbud. Det foreslåtte planområdet består hovedsakelig av boligeiendommer og veiareal.

Foreslått utbygging

Planinitiativet legger opp til etablering av en dagligvarebutikk, mindre butikker, kafé/servering, frisør og boliger. Forretning og tjenesteyting er planlagt på bakkeplan, med fasader vendt mot Steinbruddveien, Bjellandveien og rundkjøringen i nord. Boligene er planlagt i etasjene over næringslokalene, organisert i en U-form over lokk, med åpning mot sør for å gi gode solforhold og skjerme mot trafikkstøy fra Melsomvikveien.



Figur 2: Situasjonsplan

Adkomst og parkering

Biladkomst er hovedsakelig lagt til Melsomvikveien, med kundeparkering plassert mot Melsomvikveien og Bjellandveien. Det tilrettelegges også for adkomst fra nordlig del av Steinbruddveien og videre mot Bjellandveien. Varelevering og renovasjon er planlagt via prosjektets søndre fasade, med kjørerute gjennom Steinbruddveien/sentrumsaksen for å unngå rygging.

Bygningsstruktur og arealbruk

Bebyggelsen planlegges i 3 og 4 etasjer med saltak og varierte fasader i ulike farger og materialer. Uteoppholdsarealer er foreslått på lokk over dagligvarebutikken i første etasje, mens boligparkering legges i kjeller. Illustrasjoner viser ca. 1300 m² forretningsareal og rundt 35 boenheter med leilighetsstørrelser mellom 50 og 100 m² BRA. Bebyggelsens grunnflate utgjør ca. 40 % BYA av sentrumsformålet, og inkludert terrengparkering vil total BYA utgjøre ca. 60 %.

Offentlige rom og grøntstruktur

Det planlegges opparbeidelse av torg og lekearealer i tilknytning til sentrumsaksen, samt et grøntbelte mellom parkeringsarealer og veiarealer.



Figur 3: Fugleperspektiv fra nordøst til venstre og fra sydvest til høyre



Figur 4. Fugleperspektiv fra nordvest til venstre og fra sydøst til høyre

3. Rettslig grunnlag:

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-8 andre ledd:

«Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varslings og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.»

4. Forholdet til kommuneplanen:

Kommuneplanens arealdel

Arealet er avsatt til sentrumsformål – fremtidig, i kommuneplanens arealdel. Området ligger innenfor bestemmelsesområde #12 hvor det åpnes for 4 etasjer og 75%-BYA.

Kommunedelplaner

Deler av arealet omfattes av kommunedelplan for ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og Tjøme, vedtatt 13.03.2019.

Reguleringsplaner

Området er regulert til bolig/forretning/kontor i reguleringsplan for Vear sentrum (1048-B), PlanID 01068, vedtatt 12.06.1989. Deler av planområdet er også regulert til samferdselsarealer i Reguleringsplan for Vear sentrum (1048 C), vedtatt 26.04.1993, og Reguleringsplan for Fv. 303 Jarlsberg Travbane – Bekkeveien, planID 01148, vedtatt 17.06.2013.

Andre planer og føringer – planprogram og VPOR for Vear lokalsenter

Hele det foreslåtte planområdet omfattes av planprogram for Vear lokalsenter, vedtatt 03.04.2024. Her fremkommer planfaglige anbefalinger for arealbruk, gatestruktur og møteplasser som skal følges opp i fremtidige reguleringsplaner innenfor området. VPOR (veiledende plan for offentlig rom) skal sikre en sammenhengende struktur og kvalitet for fremtidige møteplasser, grønnstruktur, gater og gangforbindelser i området.

Planprogrammet inneholder fire utviklingsstrategier:

Nye møteplasser: Det etableres varierte og attraktive møteplasser som legger til rette for sosiale møter, aktivitet og rekreasjon. Utforming av møteplassene skal ivareta biologisk mangfold og lokal overvannshåndtering.

Bilfri sentrumsakse: De nye møteplassene bindes sammen av en bilfri sentrumsakse. Bilfri forbindelser og møteplasser skaper sammenhengende og trygge områder med rom for utfoldelse og aktivitet.

Finmasket gatestruktur: Det etableres flere tverrforbindelser for gående og syklende som gjør det enkelt og mer intuitivt å bevege seg til/fra og i lokalsenteret. Det legges til rette for biladkomst direkte fra eksisterende veisystem øst og vest for planområdet. Trygge, overbygde bussholdeplasser opparbeides i tilknytning til gatenettet, og gjør det mer attraktivt å reise kollektivt på reiser ut av Vear.

5. Vurderinger:

Detaljregulering av Vear sentrum er en viktig reguleringsplan for Tønsberg kommune. Det er helt i tråd med kommunens overordnede arealpolitikk å legge til rette for handel og boliger i dette området. Samtidig er dette den første reguleringsplanen innenfor Vear sentrum på mange år, og den første etter at planprogram med VPOR ble vedtatt. Valgene som tas i denne planen vil derfor ha stor betydning for om detaljreguleringsplaner lykkes i å følge opp de strategiske grepene som er lagt i den overordnede planprosessen.

Kommunen har lagt ned betydelige ressurser i utarbeidelsen av planprogrammet med VPOR, for å gi private forslagsstillere tydelige rammer og forutsigbarhet for ønsket utvikling av Vear sentrum.

Det innsendte planinitiativet følger opp flere av føringene i planprogrammet, men mangler tilfredsstillende løsninger på flere vesentlige plangrep som fremgår av planprogrammet og tilhørende VPOR.

Vurderingene ved behandling av planinitiativet er i stor grad sammenfallende med tidligere tilbakemeldinger gitt av kommunen etter innledende dialogmøter i april og november 2024.

I avsnittene under er kommunedirektørens vurderinger fra den administrative behandlingen gjengitt. Deretter følger en oppsummering av forslagsstillers kommentarer (ref. forslagsstillers brev datert 07.07.2025) og kommunedirektørens vurderinger/kommentarer til disse.

5.1 Steinbruddveien som sentrumsakse

Det viktigste grepet i planprogrammet med VPOR for Vear er transformasjonen av Steinbruddveien til en sentrumsakse:

«Sentrumsaksen er ryggraden i plangrepet og skal bidra til en tydelig offentlig akse gjennom planområdet, i sentrum av handels- og tjenestetilbudet. Aksen blir tilnærmet bilfri og knytter Hogsnes og Bjelland i nord og områdene rundt Vear skole i sør til lokalsenteret. Den nordre delen av gata får et urbant preg. Nye plasser og torg blir en integrert del av gata. Den søndre delen av gata videreføres som gs-vei».

Planinitiativet legger imidlertid opp til kjøreadkomst til kundeparkering ved nordenden av aksen, mot Bjellandveien. Dette vil medføre betydelig trafikk i dagligvarebutikkens åpningstid, og svekker opplevelsen av sentrumsaksen som en bilfri gate. At aksen starter helt i nord av Steinbruddveien er etter kommunens vurdering helt avgjørende for at lokalmiljøene på Hogsnes og Bjelland skal få en tettere tilknytning til Vear sentrum. Kommunen vurderer at planinitiativet ikke ivaretar dette grepet i tilstrekkelig grad.

Forsamlingslokalet i Steinbruddveien 2 har i dag kjøreadkomst direkte fra Steinbruddveien. Her bør det vurderes alternativ adkomstløsning, slik at den delen av sentrumsaksen som nå skal reguleres sikres et bilfritt gateløp og ivaretar intensjonene i overordnet planprogram med tilhørende VPOR.

Kommunedirektørens kommentar til forslagsstillers brev:

Forslagsstiller vurderer at det ikke tilligger dette planarbeidet å løse adkomst for Steinbruddveien 2. Ny adkomst kan løses i planen, men kommunen må ta eierskap til løsning og dialog med grunneier. Forslagsstiller viser til at intensjonen er å skape en levende sentrumsakse ved å gjøre deler bilfri. Det

foreslås et torg og forretningsarealer ut mot aksen. Det pekes på at ettersom kommunen opprettholder innkjøring til Steinbruddveien fra Melsomvikveien ved Kiwi, så vil ikke hele gaten være bilfri. Tilgang for bil i nord og sør, men ikke gjennomkjøring, vil være en realistisk løsning som ikke innebærer en full omarbeidelse av hele kjøremønsteret. Forslagsstiller peker også på at en løsning med tilgang fra nord også er gunstig da sentrumsområdet gjøres mer tilgjengelig for hele nærområdet som vil komme til/fra med bil. Tilgang kun fra Melsomvikveien anses som lite realistisk. Det legges opp til en god helhet, som underbygges av trafikkanalysen.

Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentar om at det er kommunen som bør ta eierskap til løsning for ny adkomst for Steinbruddveien 2. Det vurderes imidlertid som viktig at dersom øverste del av sentrumsaksen skal reguleres i denne planen, så bør dette løses samtidig.

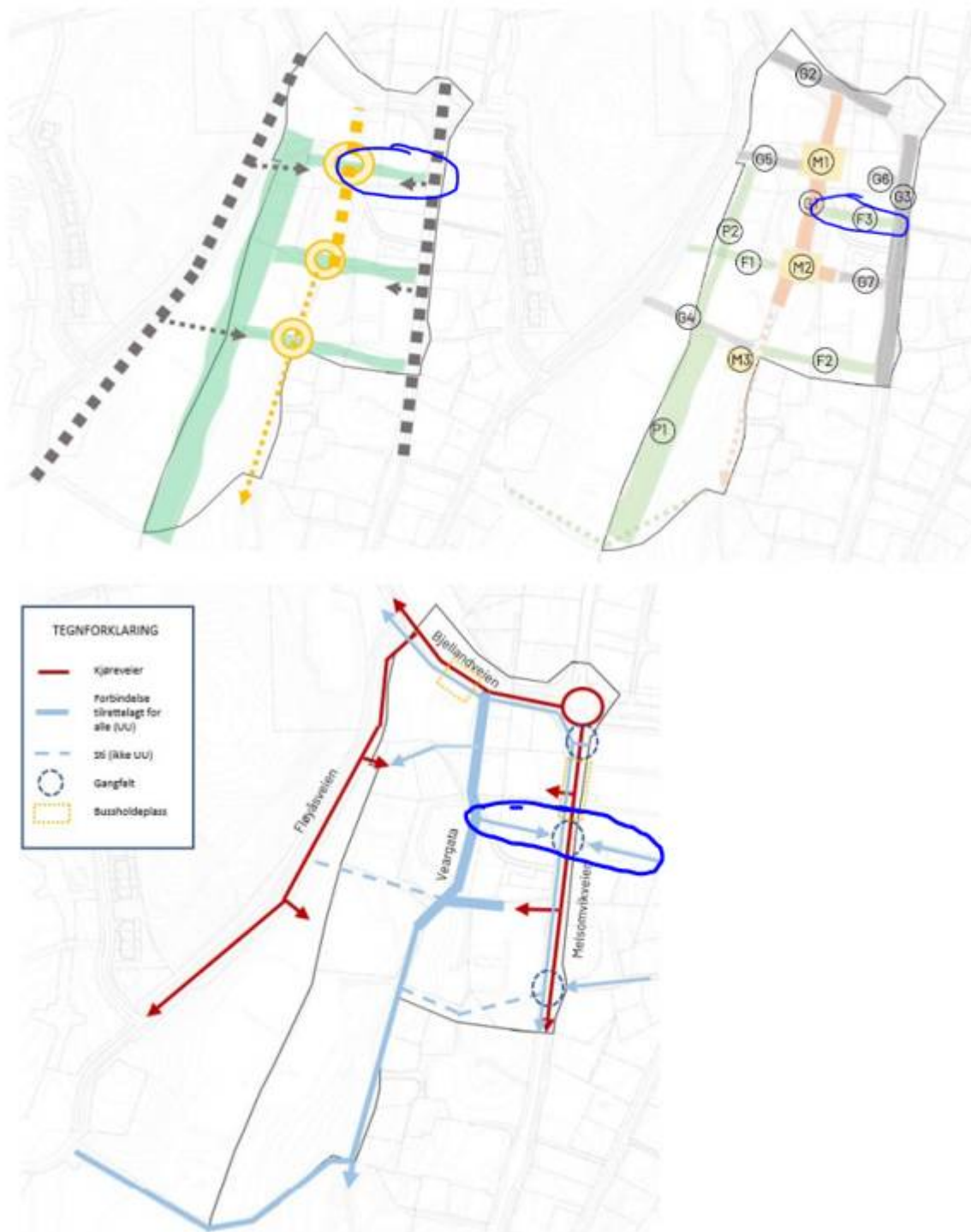
Når det gjelder forslagsstillers ønske om innkjøring til planområdet fra Bjellandveien og sentrumsaksen, viser kommunedirektøren til vurderingene over. Det er et svært viktig prinsipp at sentrumsaksen skal være bilfri. Forslagsstiller fremhever at en løsning med adkomst fra nord vil kunne styrke tilgjengeligheten til sentrumsområdet for biltrafikk fra nærområdene. Planprogrammet legger imidlertid til grunn at sentrumsaksen skal være bilfri, med hovedfokus på å legge til rette for myke trafikanter. Ved å prioritere gående, syklende og kollektivbrukere, legges det til rette for et tryggere og mer tilgjengelig lokalsenter. Dette gir bedre fremkommelighet for barn, eldre og andre som ferdes til fots eller med sykkel, og bidrar til et mer inviterende og brukervennlig nærmiljø.

Forslagsstiller peker på at kommunen opprettholder innkjøring til Steinbruddveien fra Melsomvikveien ved Kiwi, slik at gaten ikke vil være helt bilfri. Kommunedirektøren kan ikke se at dette er riktig, da det i planprogrammet legges opp til samme type løsning for Kiwi som for forslagsstillers tomt - dvs. innkjøring fra Melsomvikveien, uten mulighet for gjennomkjøring via Steinbruddveien. Det vil kun være boligeiendommer i sør, før Steinbruddveien går over i gs-vei, som vil måtte ha adkomst via denne forbindelsen når området er ferdig utviklet.

5.2 GS-forbindelse øst-vest og prosjektets henvendelse mot syd

Planprogrammets anbefalte hovedgrep viser flere grønne akser som skal fungere som viktige forbindelser for myke trafikanter i øst-vest-retning. Forbindelsen F3, slik den fremgår av tiltakskartet i VPOR, er vist som en kobling mellom Steinbruddveien og Melsomvikveien, noe sør for det foreslåtte planområdet.

I henhold til VPOR skal F3 utvikles som en forlengelse av gang- og sykkelveien mot Rakkevik, med tilknytning til bussholdeplassen i Melsomvikveien. Illustrasjonen til høyre i utklippet under viser det anbefalte trafikksystemet, hvor F3 er tydelig definert som en forbindelse til eksisterende gang- og sykkelvei på østsiden av Melsomvikveien. F3 skal videre etableres som en universelt utformet gang- og sykkelforbindelse fra Melsomvikveien til ny sentrumsgate og torg, og vil dermed utgjøre en viktig del av det helhetlige mobilitetsnettverket for myke trafikanter i området.



Figur 5: Planprogrammets anbefalte plangrep øverst til venstre, tiltakskart i VPOR i øverst til høyre og anbefalt trafikksystem under.

Planinitiativet legger opp til et gjennomgående kjøreareal for varelevering og renovasjon, plassert noe nord for den foreslåtte F3-forbindelsen. Det innsendte flytdiagrammet viser at sykkelforbindelser kun er planlagt langs planområdets ytterkanter mot nord og øst. Dette innebærer at gang- og sykkelforbindelsen F3 ikke er ivaretatt innenfor planavgrænsningen.

Å utsette etableringen av F3 til en senere regulering av det tilgrensede sentrumsområdet i sør vurderes av kommunen som lite hensiktsmessig. En slik løsning vil kunne føre til uhensiktsmessig oppdeling og redusert arealutnyttelse i de påfølgende kvartalene.

Kommunen kan være positiv til at F3 flyttes noe nordover og tilpasses den gjeldende planavgrensningen. Dersom første kvartal skal avgrenses som vist i planinitiativet, bør gang- og sykkelveien F3 inngå som en integrert del av dette planområdet. Dette vil legge til rette for en mer funksjonell opparbeidelse av kvartalene og sikre gode øst-vest-forbindelser sørover, i tråd med intensjonene i planprogrammet.

Den relativt lave befolkningstettheten på Vear gjør det nødvendig å konsentrere sentrumsfunksjoner for å skape liv og aktivitet. Planinitiativet legger imidlertid opp til varelevering og innkjøring til parkeringskjeller mot sør, noe som gir fasaden et preg av «bakside». Dette er uheldig, særlig med tanke på at kvartalene sør for planområdet også er tiltenkt en utvikling som sentrumskvartaler. Etter kommunens vurdering bør prosjektets søndre fasade i større grad tilpasses denne konteksten.

I VPOR vektlegges betydningen av aktive kantsoner, da aktivitet langs ytterkantene av torg og gater er avgjørende for bylivets kvalitet. For forbindelsen F3 stilles det krav om en semiaktiv kantsone med et stramt, urbant uttrykk. Denne skal ha en møbleringssone på nordsiden, med benker, sykkelparkering og et grønt preg som bidrar til et attraktivt byrom. Planinitiativets foreslåtte øst-vest-forbindelse er derimot planlagt som kjøreareal for varelevering og renovasjon. Dette skaper en lukket og lite inviterende bakside, og er ikke i tråd med VPORs føringer om en grønn, trafikksikker og universelt utformet gang- og sykkelvei.

Kommunen anbefaler derfor at det ved utarbeidelse av nytt planinitiativ jobbes videre med en alternativ plassering av varelevering og renovasjon. Dette vil sikre en bilfri sentrumsakse og redusere konflikter mellom myke trafikanter og tunge kjøretøy på strekningen mellom Melsomvikveien og Steinbruddgata. En slik løsning vil også gi mulighet for å utvikle sørfasaden og tilhørende kantsone med høyere visuell kvalitet og bedre funksjon for gatemiljøet.

Kommunen vurderer at utformingen av prosjektets sørfasade, sammen med manglende tilrettelegging for F3, er en vesentlig svakhet ved planinitiativet, og ikke i tråd med planprogrammet og VPORs føringer.



Figur 6: Illustrasjon fra VPOR viser vektlegging av kantsoner i sentrumsområdet. Her fremgår det at kantsonen langs F3 skal være semiaktiv med et stramt urbant preg.

Kommunedirektørens kommentar til forslagsstillers brev:

Forslagsstiller peker på at planinitiativet kun omfatter den nordre delen av Vear sentrum, og at det innenfor planområdet skal løses flere arealkrevende funksjoner, som varelevering, avfallshåndtering

og parkering. Disse funksjonene er nødvendige for å sikre et velfungerende område. Det vises til at det planlegges sambruk med eiendom sør for planområdet ved fremtidig utvikling, og at kommunen bør anerkjenne dette og vurdere helhetlig løsning, fremfor å stille krav om at alle funksjoner må håndteres innenfor egen tomt. Forslagsstiller understreker også at gang- og sykkelforbindelsen F3 kan etableres ved videre utvikling mot sør, og at den foreslåtte løsningen ikke hindrer dette.

Kommunedirektøren viser til vurderingene ovenfor, og mener at gang- og sykkelforbindelsen F3 bør være en del av denne planen. Hvis F3 ikke sikres nå, mister området en viktig nordre forbindelse mot Melsomvikveien og bussholdeplass, og videre etablert gang- og sykkelforbindelse mot Rakkevik. Dette vil svekke muligheten for trygg og god ferdsel for gående og syklende. Selv om det er planlagt kjøreareal for varelevering og renovasjon, er det sannsynlig at folk likevel vil bruke denne strekningen til fots og med sykkel, fordi det er den korteste veien. Uten egne arealer for myke trafikanter, må de krysse områder med varelevering, nedkjøring til parkeringskjeller og innkjøring til dagligvarebutikk. Dette gir dårlig trafikkisikkerhet og en lite trivelig opplevelse for gående og syklende. Trygge og gode forbindelse for gående og syklende har vært et sentralt prinsipp i arbeidet med planprogrammet og VPOR, og er, etter kommunedirektørens vurdering, et forhold som bør tillegges stor vekt ved utvikling av det nye sentrumsområdet.



Figur 7: Utklipp fra illustrasjonsplan. Blå strek er inntegnet og markerer areal som vil bli benyttet av myke trafikanter ved ferdsel mellom sentrumsakse/torg og Melsomvikveien dersom F3 ikke opparbeides.

5.3 Etablering av leke- og uteoppholdsarealer på tak/lokk

Tidligere kommuneplans arealdel inneholdt en bestemmelse om at leke- og uteoppholdsarealer «primært skal ligge på bakkeplan». I gjeldende kommuneplan er formuleringen utelatt for arealplaner, men skjerpet i byggesak. Når det godkjennes nye boliger med direkte hjemmel i kommuneplanens arealdel, stilles det nå krav om at uteoppholdsarealer skal ligge på bakkeplan.

Planinitiativet gjelder etablering av en dagligvarebutikk i bebyggelsens første etasje, som krever stor grunnflate. Dette gir ofte løsninger der leke- og uteoppholdsarealer legges på lokk over bakken. Det er imidlertid viktig å presisere at fraværet av formuleringen «primært på bakkeplan» i dagens kommuneplan ikke må tolkes som en anbefaling av takløsninger. Tvert imot er det nå et eksplisitt krav om bakkeplan i visse tilfeller, i motsetning til tidligere. Erfaringer fra andre pågående plansaker i Tønsberg og andre kommuner viser at uteoppholdsarealer på tak eller lokk ofte er omdiskutert.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at arealer for lek og uteopphold i størst mulig grad legges på bakkeplan. Dette gir bedre tilgjengelighet for beboere og besøkende, og bidrar til mer åpne fasader som styrker gatemiljøet.

Dersom det viser seg at prosjektet ikke lar seg realisere uten etablering av lokk, vil kommunedirektøren likevel ikke utelukke en slik løsning. Dette forutsetter imidlertid at fasaden mot sør utformes i tråd med intensjonene i planprogrammet – særlig med hensyn til grønn gang- og sykkelforbindelse og prosjektets orientering og utforming mot sør.

Kommunedirektørens kommentar til forslagsstillers brev:

I følge forslagsstiller vil etablering av lokk og grøntsone på tak mellom boligene skape en attraktiv møteplass og rekreasjonsområde for beboere. Det løser krav til uteoppholdsareal og skjermer for støy fra hovedvei. Kommunedirektøren ser verdien i slike kvaliteter, men vil likevel understreke at uteoppholdsarealer på lokk har klare utfordringer. Kommunedirektøren viser til begrunnelsen over og vil som nevnt ikke utelukke en løsning med uteopphold på lokk. Kommunedirektøren anbefaler imidlertid at det ved en slik løsning legges større vekt på tilgjengelighet og fasader som styrker gatemiljøet.

5.4 Henvendelse mot sentrumsakse og torg

Det er positivt og i tråd med planprogrammets intensjoner at det legges opp til aktive fasader mot Steinbruddveien og sentrumsaksen. Dette bidrar til å styrke aksens rolle som et levende og sentralt byrom.

Det fremgår imidlertid at inngangspartiene til boligene i hovedsak er plassert mot kundeparkeringen til den planlagte dagligvarebutikken, og at butikkens hovedinngang er lagt til prosjektets nordlige fasade. For å ytterligere tydeliggjøre og styrke sentrumsaksen, anbefales det at inngangene – både til boligene og dagligvarebutikken – i større grad orienteres mot vest, ut mot Steinbruddveien. Et konkret grep for å aktivisere aksen ytterligere, vil være å plassere minst én av boliginngangene langs vestfasaden. Dette vil bidra til økt bevegelse og tilstedeværelse langs sentrumsaksen, og dermed styrke byliv og trygghet i området.

Kommunedirektørens kommentar til forslagsstillers brev:

Forslagsstiller viser til at ved å flytte hovedinngang for dagligvareforretning og boliginnganger mot sentrumsaksen vil man miste arealene for andre aktive fasader, som for eksempel. cafe, mindre forretninger etc. Det pekes på at det også er prosjektets intensjon å skape en visuelt god fasade mot hovedvei og “ansikt utad”.

Det er positivt at forslagsstiller ønsker å skape en god fasade mot hovedveien og kommunedirektøren har forståelse for at en dagligvarebutikk har behov for synlighet. Samtidig er det avgjørende at hensynet til sentrumsaksen, med torg og mindre forretninger, ikke blir skadelidende som følge av dette. Planprogrammet legger stor vekt på at sentrumsaksen skal være et aktivt og levende område, med gode møteplasser og tilbud for beboere og besøkende. For å styrke denne rollen, anbefaler kommunedirektøren at innganger – både til boliger og dagligvarebutikk – i større grad lokaliseres nærmere aksen. Dette betyr ikke nødvendigvis at inngangene må ligge direkte langs vestfasaden, men at de bør plasseres slik at et besøk i dagligvarebutikken også kan føre til at man stopper innom tilbudene langs aksen og torget. Ved å plassere for eksempel én boliginngang mot sentrumsaksen, fremfor utelukkende mot Melsomvikveien, vil området oppleves som mer aktivt og tilgjengelig. Kommunedirektøren anbefaler derfor at prosjektet justeres slik at sentrumsaksen får en tydeligere og mer aktiv rolle, med innganger og funksjoner som styrker området som lokalt samlingspunkt.

5.5 Utnyttelsesgrad

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål – fremtidig, og ligger innenfor bestemmelsesområde #12. Her åpnes det for bebyggelse i inntil 4 etasjer og med en maksimal utnyttelsesgrad på 75 %-BYA. Planinitiativet følger opp høydebestemmelsene, og kommunedirektøren er positiv til bruk av saltak og variasjon i farger og materialer.

Sammenlignet med kommuneplanens forventninger, legger planforslaget imidlertid opp til en relativt lav utnyttelse. Bebyggelsens grunnflate utgjør kun ca. 40 % BYA – nær halvparten av det tillatte. Selv om parkering på terreng skal medregnes i BYA dersom ikke annet er fastsatt i reguleringsbestemmelsene, er det viktig å understreke at maksgrensen i utgangspunktet ikke er ment å dekke store arealer til overflateparkering.

I det nye sentrumsområdet på Vear er det ønskelig med høy arealutnyttelse. Parkering bør derfor begrenses og helst legges under bakken. Planområdet er utsatt for støy fra Melsomvikveien og delvis fra Bjellandveien, men med gode planløsninger for boligene bør det være mulig å øke utnyttelsen, for eksempel ved å trekke bebyggelsen lenger nord og redusere arealet til overflateparkering mot Bjellandveien.

Kommunedirektøren bemerker også at utbyggingsforslaget ikke nødvendigvis følger en tradisjonell kvartalsstruktur. Samtidig er området avgrenset av gater på alle fire sider, noe som gir en rimelig tolkning av begrepet kvartalsstruktur. Intensjonen bak kommuneplanens bestemmelser om kvartalsstruktur i lokal- og områdesentre er å oppnå et mer bymessig preg, og dette bør fortsatt være et mål i den videre utviklingen.

Kommunedirektøren vurderer ikke den foreslåtte utnyttelsesgraden som et enkeltstående grunnlag for å avvise planinitiativet. Beslutningen om å stoppe planinitiativet er en helhetsvurdering av samtlige forhold nevnt i avsnittene over. Ettersom nye Vear sentrum er planlagt som et konsentrert område med betydelig høyere utnyttelse enn omkringliggende bebyggelse, anbefaler kommunedirektøren at forslagsstiller vurderer muligheten for ytterligere fortetting, samt redusere areal til overflateparkering.

Kommunedirektørens kommentar til forslagsstillers brev:

Forslagsstiller peker på at dette er ny problemstilling og at det ikke har blitt kommunisert tidligere at kommunen ønsker høyere utnyttelse. Det vises til at alle hensynene som skal ivaretas nødvendigvis vil resultere i en utnyttelsesgrad som illustrert.

Høy arealutnyttelse i det nye sentrumsområdet er viktig for å skape et kompakt og levende lokalsenter, med gode tilbud og møteplasser. Selv om det er forståelig at ulike hensyn må balanseres - som støy og tekniske funksjoner - mener kommunedirektøren at det fortsatt bør være mulig å øke utnyttelsen. Kommunedirektøren ønsker å gjenta at utnyttelse ikke har vært et selvstendig punkt for å avvise planinitiativet, men ønsker at forslagsstiller vurderer mulighetene.

6. Konsekvens for oppnåelse av FNs bærekraftsmål:

Som del av arbeidet med den siste revisjonen av kommuneplanens arealdel ble rapporten *“Bærekraftig område- og lokalsenterutvikling - FNs bærekraftsmål konkretisert for område- og lokalsentrene i Tønsberg kommune”* (Norconsult, 2022) utarbeidet. Rapporten beskriver 12 temaer med tilhørende prinsipper som skal bidra til en bærekraftig senterutvikling. Prinsippene har vært førende for å utforme hovedgrep og tiltak for Vear lokalsenter ved utarbeidelse av planprogrammet.

Ved vurdering av planinitiativ for Vear sentrum anses følgende prinsipper som mest relevante:

Ny utvikling rundt torget: Det vurderes som viktig at forretninger henvender seg ut mot torget, slik at besøkende bidrar til en opplevelse av et aktivt byrom.

Kommunedirektøren har vurdert dette prinsippet under tidligere avsnitt "Henvendelse mot sentrumsakse og torg" og anbefaler at innganger til dagligvare og boliger orienteres nærmere vestfasaden for å styrke miljøet i det nye torg- og gatetunet.

Aktivitet på offentlige arealer: Fremtidig byrom må sikres en størrelse og orientering som gir sol på ettermiddag og kveldstid på leke- og oppholdsarealer. Bebyggelse må tilpasses for å sikre gode solforhold.

Kommunedirektøren mener planinitiativet ivaretar dette prinsippet i stor grad, men har pekt på ulemper ved å etablere uteoppholdsareal på lokk.

Bilfrie arealer for lek og opphold: Fremtidig parkering bør legges under fellesarealer eller fremtidig bebyggelse. Nødvendig parkering på bakkenivå bør konsentreres bort fra fellesarealet i senteret. Fellesarealer bør holdes bilfrie. Varelevering bør organiseres slik at kjøring på oppholdsarealer unngås, og helst med felles varemottak for flere forretninger.

Kommunedirektøren mener det er positivt at overflateparkering vender mot Melsomvikveien, men har anbefalt høyere utnyttelse og pekt på at det legges opp til en svært høy andel parkering på bakkenivå. Kommunedirektøren er i tillegg negativ til at sentrumsaksen skal åpnes for inn- og utkjøring i nord, da gateløpet er planlagt som en hovedforbindelse og gatetun for myke trafikanter.

VPOR-prinsipper for byliv: Alle gang- og sykkelforbindelser bør møtes og krysses over eller inntil det sentrale torget i senteret.

Kommunedirektøren mener at planinitiativet ikke svarer godt nok på dette prinsippet da trygg gs-forbindelse mellom nytt torg/sentrumsaksen og Melsomvikveien ikke er ivaretatt.

Helhetlig og universell utforming: Forbi den tettbygde kjernen i lokalsenteret bør veier og gater ha en særlig god utforming på belysning, møblering og beplantning. Offentlige arealer må utformes etter prinsippene om universell utforming, og de bør være kort avstand og attraktive ganglinjer fra kollektivholdeplass til det sentrale torget i senteret.

Kommunedirektøren mener at planinitiativet ikke svarer godt nok på dette prinsippet da trygg og attraktiv gs-forbindelse mellom sentrumsaksen og bussholdeplass i Melsomvikveien ikke er ivaretatt.

Sammenheng i gang- og sykkelveinettet: Eksisterende og nye gang- og sykkelveier, må kobles sammen med arealer for sykkelparkering og forbindelseslinjer gjennom senteret. Det må etableres trafiksikre kryssinger av gater og veier, og bilfrie arealer fra torget til kollektivholdeplassene.

Kommunedirektøren mener at planinitiativet ikke svarer godt nok på dette prinsippet da trygg gs-forbindelse mellom sentrumsaksen og bussholdeplass i Melsomvikveien ikke er ivaretatt.

Planinitiativet følger opp flere av prinsippene for bærekraftig område- og lokalsenterutvikling, men mangler, etter kommunedirektørens vurdering, også løsninger som ivaretar sentrale grep i det nye lokalsenterområdet. Dette gjelder i hovedsak grep som handler om hensynet til myke trafikanter.

7. Tønsbergtrappa:

Tønsbergtrappa er et faglig rammeverk som skal brukes på tvers av kommunalområder og tjenester, for å vise hvordan utbyggingsmønster og stedsutvikling får konsekvenser for fremtidige tjenestebehov og utgifter. Målsettingen er at tidlige tiltak som virker forebyggende og gir minst mulig inngrep i private liv, skal redusere behovet for helse- og omsorgstjenester fra kommunen. Det er en sterk sammenheng mellom bærekraftsmålene om kompakt stedsutvikling, og målene for Tønsbergtrappa.

Det er foreløpig ikke utarbeidet tydelige kriterier for denne vurderingen, og det konkrete behovet for tilrettelagte boliger og andre forebyggende tiltak på Vear, er ikke kartlagt.

Planinitiativet viser et boligprosjekt som består av leiligheter i ulike størrelser. Boligtypen imøtekommer slik sett kommunens behov for en økt andel mindre boenheter, som følge av en aldrende befolkning og den relativt store andelen av ene- og tomannsboliger i Tønsberg og på Vear. Prosjektet planlegges i kjernen av det som skal utgjøre nye Vear lokalsenter, og vil ha umiddelbar tilgjengelighet til viktige funksjoner og gode, inkluderende møteplasser. Med hensyn til beliggenhet og boligtypologi er prosjektet helt i tråd med Tønsbergtrappas målsetninger.

8. Effekt for klima:

Planområdet er i dag bebygd og foreslått prosjekt vil derfor ikke bidra til økte klimagassutslipp som følge av nedbygging av karbonrike arealer (skog/natur). Kompakt stedsutvikling bidrar til lavere klimagassutslipp sammenlignet med spredt bebyggelse.

9. Konsekvenser for barn og unge:

Utbyggingen vil ikke legge beslag på arealer som brukes av barn og unge, da disse i dag er bebygd med frittliggende småhusbebyggelse. Det planlegges for uteoppholdsareal og lek innenfor planområdet. Kommunedirektøren har pekt på manglende tilrettelegging for myke trafikanter ved ferdsel gjennom planområdet. Konsekvenser for barn og unge vil bli nærmere vurdert i videre planprosess dersom planinitiativet ikke stoppes.

10. Alternative løsninger:

Utvalget har et stort politisk handlingsrom ved vurderingen av om planinitiativet skal stoppes. Kommunedirektøren har i sin anbefaling lagt vekt på at planinitiativet bør følge opp viktige plangrep i planprogrammet med VPOR, slik at de overordnede intensjonene for nye Vear sentrum ivaretas.

Dersom utvalget imidlertid mener at innsendt planinitiativ skal legges til grunn for videre planlegging, kan utvalget la planarbeidet starte opp. Da kan følgende vedtakstekst benyttes:

“Tønsberg kommune stopper ikke planinitiativ for Vear sentrum - gbnr. 202/16, 17, 174, 223 m. fl”.

Eventuell begrunnelse og føringer for det videre planarbeidet kan tilføyes av utvalget.

11. Økonomiske konsekvenser:

Økonomiske konsekvenser for kommunen må avklares i løpet av en eventuell planprosess.

12. Konklusjon:

Kommunedirektøren har vurdert planinitiativet og anbefaler at planinitiativet stoppes. Pbl. § 12-8 andre ledd gir kommunen hjemmel til å stoppe private planinitiativ tidlig i planprosessen. Hensikten med dette er å redusere unødig ressursbruk både hos kommunen, forslagsstiller og andre som deltar i planarbeidet.

Det er viktig å understreke at kommunedirektøren er svært positiv til at det tas initiativ til oppstart av den første reguleringsplanen innenfor Vear sentrum og imøteser et revidert planinitiativ som ivaretar føringene og intensjonene i det vedtatte planprogrammet med tilhørende VPOR, samt kommuneplanens arealdel.

13. Videre behandling:

Utvalgets avgjørelse er endelig og kan ikke påklages.

Hvis planinitiativet ikke stoppes, skal det gjennomføres oppstartsmøte før planarbeidet varsles.

Tønsberg kommune, 22.08.2025

Torunn Årset
kommunalsjef

Elisabet Finne
virksomhetsleder